

<p><b>Onderwerp</b></p> <p>omgevingsvergunning Drilsmaplein 20-27 en Drilsmaplein 30-38</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/494499)</p> <p>VVH/OV</p>
<p><b>Collegebesluit</b></p> <p><b>Besluitpunten college</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het college besluit de gevraagde omgevingsvergunning (zie bijlage A) te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo;</li> <li>2. het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage B) en verbindt deze aan de omgevingsvergunning;</li> <li>3. het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van dit besluit aan het hoofd van de afdeling VVH/omgevingsvergunningen;</li> <li>4. het besluit heeft geen financiële consequenties;</li> <li>5. het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld;</li> <li>6. het besluit wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.</li> </ol>	<p><b>Auteur:</b> Hartmans, J.R.</p> <p><b>Email:</b> j.hartmans@haarlem.nl</p> <p><b>Telefoonnr</b> 023-5113769</p>
<p><b>Samenvatting/Doel/grond besluit</b></p> <p>juridisch mogelijk maken dat Elan Wonen 30 woningen kan bouwen</p>	<p><b>B&amp;W vergadering</b></p> <p>Vergadering BenW d.d. 10-12-2013</p> <hr/> <p><b>Bijlagen</b></p>



# Collegebesluit

**Onderwerp: omgevingsvergunning Drilsmalein 20-27 en Drilsmalein 30-38**  
**BBV nr: 2013/494499**

## **1. Inleiding**

Er is door Elan Wonen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 30 woningen aan Drilsmalein 20-27 en Drilsmalein 30-38. Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegd gezag. De vergunningsaanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 Wabo (= 'projectbesluit').

## **2. Besluitpunten college**

1. het college besluit de gevraagde omgevingsvergunning (zie bijlage A) te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo;
2. het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage B) en verbindt deze aan de omgevingsvergunning;
3. het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van dit besluit aan het hoofd van de afdeling VVH/omgevingsvergunningen;
4. het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld;
6. het besluit wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## **3. Beoogd resultaat**

Het juridisch mogelijk maken dat Elan Wonen 30 woningen kan bouwen aan Drilsmalein 20-27 en Drilsmalein 30-38.

## **4. Argumenten**

*4.1* de herstructurering en uitbreiding van de woningvoorraad aan het Drilsmalein past in ons beleid de woningvoorraad in Haarlem te vernieuwen en uit te breiden.

*4.2* *Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de bijbehorende onderzoeksrapporten en documenten, de adviezen van de betrokken vakafdelingen blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieu-hygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

*4.3* *Aan het project ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.*

De aanvrager heeft bij de vergunningsaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend (zie bijlage B). De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden.

2013/494499 omgevingsvergunning Drilsmaplein 20-27 en Drilsmaplein 30-38

2

*4.4 De adviezen van de vakafdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn positief.*

De gemeentelijke vakafdelingen en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn om advies gevraagd over de bij dit project ter zake doende belangen, zoals stedenbouw, verkeer, parkeren, groen en water. Zij hebben in dit verband de aanvraag, inclusief de bijbehorende stukken, beoordeeld. De adviezen zijn positief.

*4.5 Het project is financieel uitvoerbaar*

De kosten die gemoeid zijn met het project zijn volledig voor de aanvrager; het betreft een particulier initiatief.

*4.6 Voor deze vergunningsprocedure is geen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist*

De vergunningsaanvraag behoort tot de zogeheten 'Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad vereist is' (2011/194736).

## **5. Kanttekeningen**

Er zijn zienswijzen ingediend tegen ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning; deze zienswijzen achten wij echter ongegrond. Zie voor uitleg van dit standpunt de omgevingsvergunning (bijlage A).

## **6. Uitvoering**

Het hoofd van de afdeling VVH/omgevingsvergunningen wordt gemandateerd het besluit te ondertekenen en voor de verdere administratieve afhandeling te zorgen.

## **7. Bijlagen**

Bijlage A (de omgevingsvergunning)

Bijlage B (de ruimtelijke onderbouwing)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

**OMGEVINGSVERGUNNING**  
**Uitgebreide procedure**

Datum 2013-0000987  
Ons kenmerk 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit  
Bijlage(n)

Burgemeester en wethouders hebben op 3 juni 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor nieuwbouw van 30 woningen in twee appartementengebouwen aan Drilsmaplein 20 t/m 27 en Drilsmaplein 30 t/m 38 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0000987.

**BESLUIT**

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

Toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3Wabo om af te wijken van artikel 16 en 20 van het bestemmingsplan “Zomerzone Noord”.

**Nog in te dienen gegevens**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

**Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding**

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

*Wijze van indienen*

U kunt het beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer  
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

**BIJLAGE 1: PROCEDUREEL****Gegevens aanvrager**

Op 3 juni 2013 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Elan Wonen  
Meesterlottelaan 301  
2012 JJ Haarlem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- nieuwbouw van 30 woningen in twee appartementengebouwen aan Drilsmaplein 20 t/m 27 en Drilsmaplein 30 t/m 38 te Haarlem.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

**Volledigheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

### **Zienswijzen en heroverweging**

Tussen 5 september 2013 en 18 oktober 2013 hebben de aanvraag, de ontwerpbesluiting en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door R. Burggraeve, Drilsmaplein 37 te Haarlem, mede namens een tiental andere bewoners van de wijk.

De ingekomen zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. De nieuwe bebouwing past stedenbouwkundig niet in de buurt;
2. Er worden meer sociale eengezinswoningen gesloopt dan dat er gebouwd worden;
3. Men wil liever dat de woningen gerenoveerd worden dan gesloopt;
4. Als toch wordt gesloopt wil men gelijksoortige woningen terug;
5. Men wil graag dat de bewoners kunnen blijven wonen aan het Drilsmaplein in gelijksoortige sociale eengezinswoningen.

De ingekomen zienswijzen zijn door ons als volgt beoordeeld:

1. De aanvraag is beoordeeld door de afdeling Ruimtelijk Beleid van de gemeente Haarlem; het stedenbouwkundig advies is positief. Het advies is op juiste wijze tot stand gekomen en voldoende gemotiveerd.  
Wij onderschrijven het advies.  
Ook is het bouwplan door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan redelijke eisen van welstand en positief beoordeeld; ook dit advies onderschrijven wij.  
Wij achten deze zienswijze ongegrond.
2. Er worden 29 eengezinswoningen in de sociale huursector gesloopt en in totaal 40 woningen (in twee fases) teruggebouwd, verdeeld over twee appartementengebouwen (30 appartementen, waarvan tenminste 14 in het sociale huursegment) en 10 eengezinswoningen waarvan tenminste vijf (5) in de sociale huursector.  
Desgevraagd heeft Elan Wonen medegedeeld dat al de 29 bewoners van de te slopen woningen de mogelijkheid hebben om terug te keren naar een nieuwbouwwoning; de keuze is uit een eengezinswoning of een appartement. Daarnaast zijn de reeds opgeknapte woningen elders in de wijk ook aan de bewoners aangeboden, dit met behoud van de huidige huurprijs. De mogelijkheden zijn dus legio voor de bewoners om te kunnen blijven wonen in hun wijk in een sociale huurwoning, eengezinswoning of appartement.  
Volgens Elan Wonen maken tot nu toe vijf bewoners gebruik van het aanbod terug te keren naar een nieuwbouw eengezinswoning. Daarnaast willen twee bewoners terugkeren naar een appartement op de begane grond in blok 3, die dus ook in het sociale segment worden verhuurd.  
Samenvattend: bewoners kunnen terugkeren naar een (nieuwbouw) eengezinswoning of naar een appartement met een sociale huurprijs. De overige woningen worden verhuurd in het vrije sectorsegment, mede op verzoek van de gemeente om ook andere doelgroepen in de wijk aan te trekken.  
Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3. Vanwege de slechte funderingen van de 29 bestaande woningen heeft Elan Wonen gekozen voor sloop/nieuwbouw op deze plek. Dit heeft mede te maken met de doelgroepen die Elan Wonen graag in de wijk wil bedienen en de differentiatie die zij en de gemeente graag in de wijk zien. Daarnaast is er bewust voor gekozen om niet alle woningen van dezelfde ingrepen te voorzien. Alleen renovatie is, zeker gezien de slechte funderingen van een aantal woningen, volgens Elan Wonen financieel niet haalbaar. Wij achten deze zienswijze ongegrond.
4. Naast het bouwen van vervangende eengezinswoningen worden er ook gelijkvloerse woningen aan de wijk toegevoegd, zodat oudere bewoners wooncarrière in hun eigen wijk kunnen maken en oud kunnen worden in hun wijk. Hier is volgens Elan Wonen vraag naar omdat de gemiddelde leeftijd in de wijk behoorlijk hoog is. Ook benadrukt Elan Wonen dat het stedenbouwkundige plan en de architectuur van de nieuwbouw meerdere malen met de projectcommissie (vertegenwoordiging van de bewoners) is besproken en unaniem is goedgekeurd. Wij achten deze zienswijze ongegrond.
5. Elan Wonen benadrukt desgevraagd dat zij reeds enkele jaren met de projectcommissie (vertegenwoordiging van de bewoners) in gesprek is over de nieuwbouwplannen, de huurprijzen, de huurgewenning, etc., etc. De projectcommissie stemde unaniem in met de nieuwbouwplannen en de bijbehorende huurprijzen. Daarnaast zijn de gemaakte afspraken onlangs op verzoek van de projectcommissie in een sociaal projectplan vastgelegd. In de antwoorden op zienswijzen 1 t/m 4 is reeds nader gemotiveerd waarom gekozen is voor de bouwplannen zoals die zijn ingediend. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

### **Belangenafweging**

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in het vernieuwen van het woningenbestand. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van de aanvrager, dat wordt gediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Er is volgens ons geen sprake van onevenredig nadeel voor de indieners van zienswijzen.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



**BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN**

**Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:**

**Activiteit bouwen**

- Op basis van de in het bodemonderzoek aangetoonde sterke verontreiniging van de grond met zink, hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom aan de orde. Dit is beschreven onder de overwegingen.

Tijdens het onderzoek is tevens een sterke verontreiniging van de grond met PCB's aangetoond. Om te kunnen bepalen of ook hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB's, moet voorafgaand aan de werkzaamheden een nader onderzoek worden uitgevoerd. Voor de sanering van met PCB's verontreinigde grond gelden specifieke voorwaarden.

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-0000987.

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012).

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
3. minerale wol;
4. papier;
5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerb企业 dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-0000987.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).

- Indien bij de graaf/sloopwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, 023-5115030. Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door planaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.

#### **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

**BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN**

**Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:**

**Activiteit bouwen****INLEIDING.**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- nieuwbouw van 30 woningen in twee appartementengebouwen aan Drilsmaplein 20 t/m 27 en Drilsmaplein 30 t/m 38 te Haarlem.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

**TOETSING**

Geldend bestemmingsplan.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2012 onder nummer 2012/139250.

De gronden ter plaatse hebben de bestemming Wonen en Tuin-2.

Er is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan op de bestemming wonen (artikel 20). Op de bestemming Tuin-2 (artikel 16) mogen gebouwen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter, afgedekt met een kap van maximaal 2 meter hoogte. De gebouwen hebben een goothoogte van 9 meter.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.

De toegestane goot en bouwhoogtes worden overschreden en er worden woningen gebouwd op de tuinbestemming met een goothoogte van meer dan 3 meter, er wordt geparkeerd op de woon en tuinbestemming.

Medewerking kan worden verleend middels een ontheffing van artikel 16 en 20 van het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Waarde – Archeologie.

De gronden ter plaatse hebben tevens de bestemming 'Waarde - archeologie 4' (artikel 25). De voor 'Waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen. De oppervlakte van het project betreft minder dan 2500 m<sup>2</sup>. Er hoeft geen archeologisch rapport te worden overlegd.

Op grond van artikel 25 lid 2 kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. De volgende voorschriften worden aan de vergunning verbonden.

Indien bij de graaf/sloopwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, 023-5115030. Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door plaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Onderdeel van de vergunning is de ruimtelijke onderbouwing "Haarlem Amsterdamsebuurt Fase 1C" bestaande uit 27 bladen van 10 juli 2013.

Burgemeester en wethouders onderschrijven de conclusies in deze ruimtelijke onderbouwing. De vergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

#### *Welstand*

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, moet een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en f en artikel 2.2 eerste lid onder b, h en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden. De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

De juridische grondslag voor het advies zijn:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit .

Overwegingen / motivering.

Het advies van de ARK is positief. Het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van inpassing in het stedelijk weefsel, uiterlijke verschijningsvorm en materiaalgebruik en detaillering.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming (arch. bestemming). Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodemverstorende activiteiten van meer dan (X) m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden (wel/geen) bodemverstorende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan toegestaan. Er hoeft daarom (wel/geen) een archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit (wel/niet) in strijd met dit bestemmingsplan.

#### *Bouwbesluit*

De activiteit is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar aanleiding van deze toets wordt opgemerkt dat de vluchtdeuren ter plaatse van de gemeenschappelijke vluchtroutes altijd en direct moeten zijn te openen zonder gebruik te hoeven maken van sleutels, vanaf de richting waarin wordt gevlucht.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend. De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### *Bouwverordening*

Bodem.

In de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) is het verbod voor bouwen op verontreinigde grond opgenomen.

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van Bureau Bodem van de Gemeente Haarlem het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (met zink en mogelijk met PCB's) als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom aan de orde.

Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden,
- óf
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- óf
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Parkeren.

De Haarlemse bouwverordening verlangt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

Het bouwplan behelst de sloop van 29 bestaande woningen en de gefaseerde nieuwbouw van 10 eengezinswoningen en 30 appartementen. Het aantal woningen neemt toe met 11.

De parkeerwaarde van de bestaande woningbouw betreft  $29 \times 1,2\text{pp} = 35$  parkeerplaatsen.

De parkeerwaarde van de nieuwe woningbouw betreft 10 eengezinswoningen ( $10 \times 1,5\text{pp}$ ) + 30 appartementen ( $30 \times 1,2\text{pp}$ ) = 51 parkeerplaatsen. Het verschil bedraagt 16 parkeerplaatsen.

Voor deze extra behoefte wordt achter de nieuwe woningen aan het Drilsmaplein een parkeerplaats gerealiseerd met 17 parkeerplaatsen. Deze voorziet in voldoende mate in de toename van parkeerbehoefte ( $16 + 1$  parkeerplaats t.b.v. het vervallen van een parkeerplaats op straat ten behoeve van een inrit).

Het bovenstaande is in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

## CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

## **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:  
- Het bouwen van twee appartementengebouwen met in totaal 30 appartementen.  
Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo, dient een aanvraag niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Onderstaande overwegingen zijn onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### TOETSING

Geldend bestemmingsplan.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2012.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Wonen en Tuin-2". Op de bestemming Wonen wordt het hoofdgebouw met een goothoogte van 9 meter aangevraagd. Er is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan.

De hoofdbebouwing wordt doorgezet op de bestemming Tuin-2 met een goothoogte van 9 meter. Op de bestemming Tuin-2 mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd met een hoogte van 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitende peil, en overige gebouwen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter, afgedekt met een kap van maximaal 2 meter hoogte. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 16 en 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat de toegestane goot- en bouwhoogtes worden overschreden, de woningen worden gebouwd op de tuinbestemming en parkeren niet is toegestaan op de woon- en tuinbestemming.

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de afdeling "Ruimtelijk Beleid" van de hoofdafdeling "Stadszaken" van de gemeente Haarlem. Het advies luidt als volgt: De aangewezen woningen die nu op de locaties aan het Drilsmaplein staan hebben te kampen met ernstige funderingsproblematiek, zodanig, dat sloop en nieuwbouw hier de beste optie is. Met de nieuwbouw wordt de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur behouden en wordt het bewonersparkeren op eigen terrein opgelost. Aangezien de nieuwbouw aan het Drilsmaplein ligt is hier voldoende ruimte om een verruiming van de goothoogte zoals deze hier wordt voorgesteld te legitimeren. Er is geen sprake van een onevenredige afname van zon- en daglichttoetreding en privacy. Qua uitstraling sluit de nieuwbouw voldoende aan bij de bestaande wijk.

#### Externe veiligheid

De bouwlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de Hd-aardgasleiding, op ongeveer 300 meter vanaf de hartlijn. Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

#### Geluid

De geluidbelasting ten gevolge van de omringende gezoneerde wegen wordt afgeschermd en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder (WGH). De Dr. Schaepmanstraat is 30 km/uur gebied en valt daarom buiten het werkingsgebied van de WGH. Met betrekking tot verkeersgeluid zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

#### CONCLUSIE.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.



**BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT****De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

1. Formulier aanvraag omgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing bestaande uit 27 bladen van 10-07-2013;
3. Tekening impressie blok 1 en 2;
4. Tekening impressie blok 3;
5. Tekening impressie blok 2 en 3;
6. Tekening impressie blok 3 en 2;
7. Tekeningen A002 en A003 gevelaanzichten;
8. Tekening AABB1 gebruiksoppervlakten;
9. Tekening AABB2 brandcompartimenten;
10. Tekening AABB3 MPG-berekeningen;
11. Tekening AACD1 principedetails;
12. Tekening AAH-002 en 003 plattegronden;
13. Tekeningen AAH-021, 031, 032, 102, 103, 121, 131, 202, 203, 221, 231, 221, 302 en 303 plattegronden;
14. Document AAKME kleuren en materiaalstaat;
15. Tekening AA/O-001 situatie van 01-06-2013;
16. Tekening AA situatie impressie bestaande uit 5 bladen;
17. Tekening AAV-002 en 003 doorsneden van 01-06-2013;
18. Berekeningenlijst DO van 06-05-2013;
19. Tekeningenlijst DO van 13-05-2013;
20. Rapport ELAN EPC-berekeningen MZ;
21. Rapportage VAO Amsterdamsebuurt fase 1c;
22. Documentenlijst B bestaande uit 2 bladen van 18-07-2013;
23. Tekeningen DO-01, 02, 11 en 12;
24. Documentenlijst bestaande uit 2 bladen van 3-6-2013;
25. Begeleidende brief bij de aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw appartementen Amsterdamsebuurt Haarlem;
26. Tekening nutsvoorziening beganegrond blok 2;
27. Tekening nutsvoorziening beganegrond blok 3;
28. Rapport constructieve uitgangspunten bestaande uit 21 bladen van 06-05-2013.

# Haarlem

## Amsterdamsebuurt Fase 1C



ruimtelijke onderbouwing



adviseurs ruimtelijke ordening



# Haarlem

## Amsterdamsebuurt Fase 1C

ruimtelijke onderbouwing

### identificatie

projectnummer:

051207.17724.00

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

### planstatus

datum:

28-03-2013

10-07-2013

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

# Inhoud

<b>1. Ruimtelijke onderbouwing</b>	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Ligging projectgebied	3
1.3. Vigerende regeling	4
1.4. Huidige situatie	4
1.5. Beschrijving initiatief	5
<b>2. Conclusie</b>	<b>7</b>

## Bijlagen:

1. Toetsing aan beleid.
2. Toetsing aan sectorale aspecten.



## 1.1. Inleiding

De woningbouwcorporatie Elan Wonen is eigenaar van circa 400 woningen in de Amsterdamsebuurt in Haarlem. Een aantal van deze woningen verkeert in een matige woon- en bouwtechnische staat. De woningen in deze buurt zullen daarom in verschillende fasen worden aangepakt. Op korte termijn wordt gestart met fase 1c. Deze fase bestaat uit het vervangen van 3 woonblokken.

Het betreffen de blokken aan de Dr. Schaepmanstraat 2 t/m 24 en de twee blokken aan het Drilsmapplein 20 t/m 27 en 30 t/m 38. Deze bouwblokken zullen worden gesloopt. Op de locatie van de Dr. Schaepmanstraat zullen 10 rijwoningen worden gerealiseerd en in plaats van de eengezinswoningen aan het Drilsmapplein zullen 30 appartementen worden gerealiseerd in twee appartementengebouwen. Deze laatste twee gebouwen zijn echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Zomerzone Noord. Het bestemmingsplan laat ter plaatse een goothoogte tot 4 m toe, terwijl de nieuwe gebouwen hoger zijn.

Omdat de bouw niet past in het bestemmingsplan, wordt voor deze ontwikkeling een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (conform artikel 3.10 - 3.14 Wabo) doorlopen. Via deze procedure kan afwijking worden verleend van het bestemmingsplan. Als onderdeel van deze omgevingsvergunningaanvraag dient een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden. Hierin dient te worden aangetoond dat de realisatie van de woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan deze eis voldaan.

## 1.2. Ligging projectgebied

De woningen aan de Dr. Schaepmanstraat en het Drilsmapplein zijn gelegen in de Amsterdamsebuurt in Haarlem. De Amsterdamsebuurt ligt aan de oostkant van Haarlem. De projectlocatie betreft een bouwblok aan de Dr. Schaepmanstraat en twee bouwblokken aan het Drilsmapplein. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

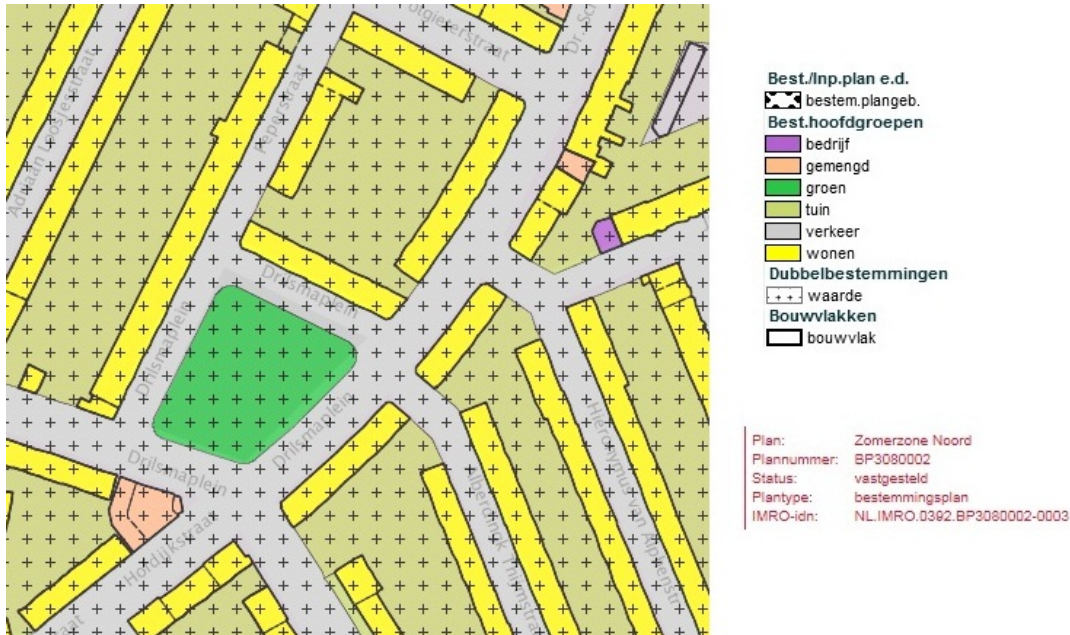


Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied



### 1.3. Vigerende regeling

Ter plaatse van het projectgebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Zomerzone Noord. Dit bestemmingsplan is op 19 juli 2012 vastgesteld. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen. Ter plaatse van de woningen in het projectgebied vigeert de bestemming Wonen, de achtererven van de woning zijn bestemd als Tuin - 2. De goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 4 m. De realisatie van de appartementen aan het Drilsmaplein is vanwege een hogere goothoogte niet mogelijk in dit bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan

### 1.4. Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in de Amsterdamsebuurt. De Amsterdamsebuurt ligt aan de oostkant van Haarlem en betreft een arbeidersbuurt die aan het eind van de 19<sup>e</sup> en begin van de 20<sup>e</sup> eeuw is gebouwd ten oosten van de Spaarne. De woningen in de directe omgeving van het Drilsmaplein zijn gebouwd rond de jaren '20 van de vorige eeuw. De straten in de omgeving kennen een stenig karakter. Deze straten worden op sommige plekken onderbroken door pleintjes en openbare plekken, zoals het Drilsmaplein. Ondanks het stenige karakter, heeft de Dr. Schaepmanstraat een groen aanzicht door de aanwezigheid van bomen in het straatprofiel.

De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinsrijwoningen van één laag met een kap, dat geldt ook voor de betrokken woningen. De kap is in de meeste gevallen voorzien van een dakkapel. In de huidige situatie staan 29 eengezinswoningen. Hiervan staan aan de Dr. Schaepmanstraat 12 woningen. Aan de twee bouwblokken aan het Drilsmaplein staan 17 woningen. In de onderstaande figuren zijn de woningen aan de Dr. Schaepmanstraat en het Drilsmaplein weergegeven.



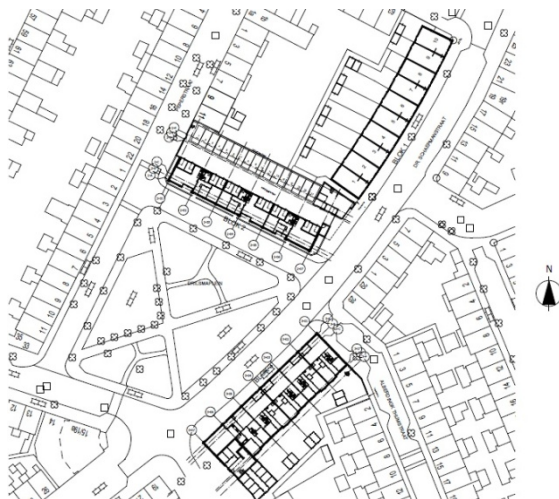
## 1.5. Beschrijving initiatief

Elan Wonen is voornemens om de woningen in de Amsterdamsebuurt gefaseerd aan te pakken en de wijk te revitaliseren en te herstructureren. In het kader daarvan zullen de eengezinswoningen aan de Dr. Schaepmanstraat 2 t/m 24 en de eengezinswoningen aan het Drilsmapplein 20 t/m 27 (even en oneven) en 30 t/m 38 (even en oneven) worden gesloopt. Hiervoor worden nieuwe woningen gebouwd. Aan de Dr. Schaepmanstraat zullen 10 nieuwe eengezinsrijwoningen worden gebouwd.

Op de locatie van de woningen aan het Drilsmapplein zullen 30 appartementen worden gerealiseerd in twee appartementencomplexen. De appartementen bestaan uit drie lagen en worden plat afgedekt. Om een goede ruimtelijke aansluiting te krijgen met de omgeving, zal de bovenste laag terug liggen ten opzichte van de onderliggende lagen. Op de hoeken zal het gebouw uit twee lagen bestaan om zo een goede aansluiting te zoeken met de woningen in de omgeving.

In totaal worden de 29 bestaande woningen gesloopt en worden ter plaatse 10 eengezinswoningen en 30 appartementen teruggebouwd. Hierdoor worden er ter plaatse 10 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Op het achterterrein van het appartementencomplex ten noorden van het Drilsmapplein worden 17 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd om te voorzien in de parkeervraag van de extra woningen.



### Toetsing aan het beleid

In bijlage 1 is een tabel opgenomen waarin het voornemen is getoetst aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Geconcludeerd wordt dat dit beleid het verlenen van een omgevingsvergunning niet in de weg staat.

### **Toetsing aan omgevingsaspecten**

Het plan is getoetst aan de sectorale aspecten. Deze toetsing is opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt, dat er ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging, geadviseerd wordt om hiervoor, voorafgaand aan de nieuwbouw van de woningen een sanering uit te voeren in door middel van een BUS-melding. Voor de overige aspecten zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### **Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

Het project is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten hebben betrekking op de sloop en de nieuwbouw van de woningen aan de Dr. Schaepmanstraat en het Drilsmapplein. De financiering hiervoor wordt gedragen door de aanvrager. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar.

Daarnaast wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er is daarom ook geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure**

In het kader van de ontwikkeling van de woningen aan het Drilsmapplein is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Bij deze avond waren ongeveer 200 mensen aanwezig. Tijdens deze avond zijn diverse vragen gesteld over de ontwikkelingen. Na aanleiding van de avond zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd voor zienswijzen van eenieder en moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project wordt door de resultaten uit de wettelijke procedure voldoende gewaarborgd.

## Hoofdstuk 2. Conclusie

7

De bouw van de woningen past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast levert de woningbouw geen belemmeringen op ten aanzien van de sectorale wet- en regelgeving. De omgeving levert geen belemmeringen op voor de bouw en sloop van de woningen.

Ten slotte is het plan economisch uitvoerbaar en is het kostenverhaal afgedekt. Het gemeentebestuur heeft de ruimtelijke relevante belangen in de omgeving betrokken in haar afweging. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectvoornemen voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.



## B1.1. Rijksbeleid

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

In de Structuurvisie schrapt het Rijk in de eerdere lijst van nationale belangen die de mogelijkheden van regio's aan banden leggen. Van de 39 'Nationale belangen', waarvoor het Rijk de kaders schept, blijven er 13 over. Het Rijk richt zich op zaken die voor Nederland al geheel van belang zijn. Dit zijn bijvoorbeeld:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid, dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veiligstellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Noch voor het projectgebied, noch voor het type ontwikkeling geeft het rijksbeleid specifieke regels.

## B1.2 Provinciaal beleid

### **Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid**

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied. De provinciale structuurvisie kent geen specifiek beleid op deze locatie of voor deze ontwikkeling.

## **B1.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurplan 2020 (2005)**

Het Structuurplan van de gemeente Haarlem geeft in hoofdlijnen de ambities en wensen vast voor de periode 2005 tot 2020 voor de verdeling van ruimte in Haarlem. Daarbij is de samenwerking in de Noordvleugel van de Randstad als stedelijk netwerk het vertrekpunt. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem uit 1999 en laat de mogelijkheden zien voor uitvoering van de stedelijke opgaven.

De speerpunten van beleid zijn:

- profilering op een duurzaam goed woonklimaat;
- versterking van de zakelijke dienstverlening;
- versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Het Structuurplan geeft inzicht in de verandergebieden, de dynamische knooppunten en de gebieden die consolideren. In het projectgebied is handhaven van het woonmilieu het hoofdkenmerk, inclusief de bijbehorende wijk- en buurtgerichte voorzieningen. De herstructurering van de Amsterdamsebuurt past binnen de wijkgerichte verbeteringen zoals deze in het structuurplan worden geschetst. Hierbij is opgenomen dat er voor een aantal wijken investeringen ten behoeve van het woon- en leefklimaat worden gedaan. Ten behoeve van deze wijkverbetering vinden enkele herstructurerings- en nieuwbouwprojecten plaats en zijn op verschillende plekken in de wijk meer groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen voor jongeren gewenst.

### B2.1 Verkeer

#### Verkeersstructuur

*Ontsluiting gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer*

De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf het Drilsmaplein en de Dr. Schaepmanstraat. De Dr. Schaepmanstraat sluit in noordelijke richting aan op de Teding van Berkhoutstraat. Deze weg geeft via de Nagtzaamstraat verbinding met de N200 (Amsterdamsevaart), een belangrijke gebiedsontsluitingsweg binnen Haarlem. Naar het oosten gaat de N200 over in de A200 en sluit aan op de A9 (Alkmaar-Amstelveen).

De wegen zijn gecategoriseerd volgens Duurzaam Veilig. De N200 en de Teding van Berkhoutstraat, in de omgeving van de locatie, zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/h. De wegen langs de locatie zoals het Drilsmaplein en de Dr. Schaepmanstraat zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Het langzaam verkeer wordt via dezelfde wegen afgewikkeld als het gemotoriseerd verkeer. Op de wegen langs de locatie vindt een gemengde afwikkeling plaats. Dit is conform de inrichting volgens Duurzaam Veilig.

Op een loopafstand van circa 200 m vanaf de locatie is een bushalte gelegen langs de Teding van Berkhoutstraat en langs het Nagtzaamplein. Hier halteert de stadsbus binnen Haarlem welke tevens treinstation Haarlem Spaarnwoude aandoet.

#### Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Op de locatie zullen 29 woningen worden gesloopt 40 woningen worden teruggebouwd. Dit betekent dat 11 woningen extra gerealiseerd gaan worden. Uitgaande van circa 6 mvt/etmaal per woning bedraagt de verkeersgeneratie 66 mvt/etmaal. Dit geringe aandeel extra verkeer zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

#### Parkeren

Ten aanzien van het parkeren is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat voor de realisatie van 11 extra woningen 16 parkeerplaatsen benodigd zijn. Om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien, zullen parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen op het achterterrein van het appartementencomplex zal er één parkeerplaats aan de Dr. Schaepmanstraat komen te vervallen. Deze wordt gecompenseerd door het aanleggen van één extra parkeerplaats op het eigen terrein. Op eigen terrein zullen 17 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### Conclusie

De bereikbaarheid van de locatie is voor de verschillende vervoerswijzen goed te noemen. Het geringe aandeel extra verkeer zal niet leiden tot verkeersafwikkelingsknelpunten. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het aspect verkeer staat realisatie van de nieuwe woningen dan ook niet in de weg.



## B2.2 Bodemkwaliteit

### Beleid en normstelling

Ingeval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van het Besluit omgevingsrecht een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### Onderzoek en conclusie

In het kader van de ontwikkeling is door BK Bodem verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 124796, 9 november 2012). Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond van de onderzoekslocatie een sterke verontreiniging met zink en PCB's is aangetoond en dat er een lichte verontreiniging met cadmium, koper, kwik en lood is aangetroffen. In de ondergrond is de bodem licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en zink. In het bodemrapport wordt geadviseerd de verontreiniging door middel van een BUS-melding te saneren en daarmee de risico's weg te nemen.

## B2.3 Externe veiligheid

### Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

### Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat ten oosten van het projectgebied een hoofdtransport aardgasleiding is gelegen (W-532-01). De PR  $10^{-6}$ -contour is niet buiten de leiding gelegen. De effectafstand van de leiding is daarnaast 140 m. Het projectgebied ligt op ruim 400 m van de leiding. Dit is buiten de effectafstand. De aanwezigheid van de leiding vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

## B2.4 Kabels en leidingen

### Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

### Onderzoek

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het projectgebied hoeft in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## B2.5 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

**Tabel B2.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
<i>stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)</i>	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m <sup>3</sup>	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 2015
<i>fijn stof (PM<sub>10</sub>)</i>	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

*Besluit niet in betekenende mate (nibm)*

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

**Onderzoek en conclusie**

De ontwikkeling in het projectgebied is met de vervangende nieuwbouw van maximaal 40 woningen dusdanig klein dat dit ten opzichte van de huidige situatie niet voor een relevante verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. Op het project is daarom het Besluit nibm van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Amsterdamsevaart en Prins Bernhardlaan (als maatgevende doorgaande wegen langs het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

**B2.6 Geluidhinder****Toetsingskader wegverkeerslawaai en spoorweglawaai***Wettelijke geluidszone*

Langs alle wegen en spoorwegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Binnen de geluidszone van een weg of een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte van wegen is afhankelijk van een binnen- of buitenstedelijke ligging van de weg en het aantal rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de kant van de weg. De zonebreedte van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde Geluidproductieplafond (GPP) en wordt gemeten uit de kant van de buitenste spoorstaaf.

*Nieuwe situaties*

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een (spoor)weg gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en uiterste grenswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. De uiterste grenswaarde voor wegen is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de woningen (binnen- of buitenstedelijk).

De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemmingen dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

### **Onderzoek en conclusie**

De geluidszone van de spoorlijn bedraagt 300 m (geluidregister). De locatie ligt op een grotere afstand van de spoorlijn dus kan nadere toetsing achterwege blijven.

De locatie is wel (deels) binnen de geluidzone van de Amsterdamsevaart, Prins Bernhardlaan, Nagtzaamstraat en de Teding van Berkhoutstraat gelegen.

Aangenomen kan worden dat de geluidbelasting vanwege de afstand tot deze (gezoneerde) wegen en de afscherming voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De overige wegen in de omgeving zijn 30 km gebieden waarvoor geen onderzoeksplicht vanuit de Wet Geluidhinder geldt.

Uit de berekening met de Standaard Rekenmethode I (Reken- en Meetvoorschrift 2012) blijkt dat de geluidbelasting aan de gevels van de woningen aan de Schaepmanstraat 54 dB bedraagt ten gevolge van het verkeer dat door de Schaepmanstraat rijdt, zie bijlage 3. Hierbij is uitgegaan van een intensiteit van 700 mvt/etmaal, een standaard verdeling van het verkeer op buurtverzamelwegen en klinkers in keperverband. De intensiteit is gebaseerd op verkeerstellingen in 2010 aangeleverd door de gemeente. Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar is uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar.

Volgens het bouwbesluit mag bij nieuwbouw het binnenniveau maximaal 33 dB bedragen. Of er aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn is afhankelijk van de toe te passen geveldelen en de wijze van ventileren.

## **B2.7 Bedrijven en milieuhinder**

### **Beleid en normstelling**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

### **Onderzoek en conclusies**

Ter plaatse van het projectgebied worden woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het projectgebied zijn daarnaast over het algemeen woningen aanwezig. Woningen zijn geen milieuhinderlijke functies.

Op een afstand van 30 m van het projectgebied is een bedrijfsbestemming gelegen waar bedrijven uit maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' mogelijk zijn. Bedrijven uit maximaal milieucategorie B dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen. Door de afstand van 30 m is dit bedrijf niet van invloed op het woon- en leefklimaat binnen het projectgebied. Tevens zijn in de omgeving van het projectgebied twee gemengde gebieden aanwezig waar woningen, horeca en kantoren mogelijk zijn. Voor dergelijke functies geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 10 m tot een rustige woonwijk. De functies zijn op een afstand van ruim 15 m van het projectgebied gelegen. Ook de gemengde functies zijn dus niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## B2.8 Water

### Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwning wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

### Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Verordening Ruimte;
- Provinciale Structuurvisie.

### *Waterschapsbeleid*

#### Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voort op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: [www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan](http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan)

#### Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het

mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net/regels/keur-algemene](http://www.rijnland.net/regels/keur-algemene).

### **Huidige situatie**

Het projectgebied bestaat uit drie woonblokken, één aan de Dr. Schaepmanstraat en twee aan het Drilsmaplein, beide gelegen in de Amsterdamsebuurt te Haarlem.

Volgens de Bodemkaart van Nederland ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)) bestaat de bodem ter plaatse uit veengrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 m en 0,8 m beneden maaiveld.

In het projectgebied zijn geen watergangen gelegen. Ook ligt het projectgebied niet binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering. Daarnaast is het projectgebied in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

### **Toekomstige situatie**

#### *Algemeen*

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de vervangende nieuwbouw van de drie woonblokken met maximaal 10 rijwoningen en 30 appartementen.

#### *Waterkwantiteit*

Bij een toename in verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient deze toename gecompenseerd te worden. In de huidige situatie is het projectgebied reeds verhard. De vervangende nieuwbouw zorgt dan ook niet voor een toename in verharding. Watercompensatie is voor de beoogde ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

De in deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

*Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm artikel 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruikmaken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

*Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater*

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar, ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen, het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

**Conclusie**

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **B2.9 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving**

### **Beleid en normstelling**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

### **Onderzoek en conclusies**

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.





## Bijlage 3 Rekenresultaten wegverkeerslawaaï <sup>1</sup>

**Ontvanger** : **Waarneemhoogte [m]** : **1.5**  
**Rijlijn** : **Schaepmanstraat**  
Wegdekhoogte [m] : 0.00 Afstand horizontaal [m] : 3.50  
Verhardingsbreedte [m] : 3.50 Afstand schuin [m] : 3.58  
Bodemfactor [-] : 0.00 Afstand kruispunt [m] : 0.00  
Objectfractie [-] : 1.00 Afstand obstakel [m] : 0.00  
Zichthoek [grad] : 127  
Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband  
Q\_etmaal : 700.00  
% Daguur : 6.54  
% Avonduur : 3.76  
% Nachtuur : 0.81

**Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)**

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Lichte Motorvoertuigen	94.59	94.59	94.59	30	1.34	60.24	57.83	51.16
3	Middelzware Motorvoert...	4.76	4.76	4.76	30	2.58	57.40	55.00	48.33
4	Zware Motorvoertuigen	0.65	0.65	0.65	30	2.58	51.96	49.55	42.89
5	Bromfietsen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
	Totaal	100.00	100.00	100.00			62.46	60.06	53.39
	C_optrek						--	--	--

**Resultaten in dB(A)**

C\_reflectie : 1.50 LAeq, dag : 58.17  
C\_zichthoek : 0.00 LAeq, avond : 55.77  
D\_afstand : 5.54 LAeq, nacht : 49.10  
D\_lucht : 0.03 Aftrek Art.110g [dB] : 5  
D\_bodem : 0.00 Lden, excl. Art.110g [dB] : 59  
D\_meteo : 0.22 Lden, incl. Art.110g [dB] : 54

**Ontvanger** : **Waarneemhoogte [m]** : **4.5**  
**Rijlijn** : **Schaepmanstraat**  
Wegdekhoogte [m] : 0.00 Afstand horizontaal [m] : 3.50  
Verhardingsbreedte [m] : 3.50 Afstand schuin [m] : 5.13  
Bodemfactor [-] : 0.00 Afstand kruispunt [m] : 0.00  
Objectfractie [-] : 1.00 Afstand obstakel [m] : 0.00  
Zichthoek [grad] : 127  
Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband  
Q\_etmaal : 700.00  
% Daguur : 6.54  
% Avonduur : 3.76  
% Nachtuur : 0.81

**Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)**

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Lichte Motorvoertuigen	94.59	94.59	94.59	30	1.34	60.24	57.83	51.16
3	Middelzware Motorvoert...	4.76	4.76	4.76	30	2.58	57.40	55.00	48.33
4	Zware Motorvoertuigen	0.65	0.65	0.65	30	2.58	51.96	49.55	42.89
5	Bromfietsen	0.00	0.00	0.00	50	0.00	0.00	0.00	0.00
	Totaal	100.00	100.00	100.00			62.46	60.06	53.39
	C_optrek						--	--	--

**Resultaten in dB(A)**

C\_reflectie : 1.50 LAeq, dag : 56.68  
C\_zichthoek : 0.00 LAeq, avond : 54.28  
D\_afstand : 7.10 LAeq, nacht : 47.61  
D\_lucht : 0.04 Aftrek Art.110g [dB] : 5  
D\_bodem : 0.00 Lden, excl. Art.110g [dB] : 58  
D\_meteo : 0.13 Lden, incl. Art.110g [dB] : 53